



# OPERAT SZACUNKOWY

wyceny prawa własności nieruchomości gruntowych:

1/. działki **nr 714** o pow. 0,0500 ha,

2/. działki **nr 716** o pow. 0,2800 ha,

położonych w obrębie **KOLONIA STAW NOAKOWSKI**, gm. Nielisz,  
pow. zamojski, woj. lubelskie

wartość gruntów oszacowano podejściem porównawczym, metodą  
porównywania parami

obiekt: działki gruntu niezabudowanego nr: 714 i 716

położenie: Kolonia Staw Noakowski

gm. Nielisz

pow. zamojski

woj. lubelski

OPRACOWAŁ:  
Rzecznawca Majątkowy  
mgr Waław Gajewski  
Upr. 2303

## WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Waław Gajewski

Wólka Panińska 49B, 22-400 Zamość

NIP 922 150 87 24

tel. 600 881 216



Zamość, dnia 27.06.2023 r.

## SPIS TREŚCI

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY
2. CEL WYCENY
3. PODSTAWY PRAWNE I MATERIALNOPRAWNE WYCENY
  - 3.1. Zamawiający
  - 3.2. Podstawy prawne
  - 3.3. Podstawy metodologiczne
  - 3.4. Źródła danych merytorycznych
  - 3.5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego
4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY
  - 4.1. Stan prawny
  - 4.2. Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne
5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
6. SPOSÓB WYCENY
  - 6.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości
  - 6.2. Wybór podejścia i metody wyceny
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU
  - 7.1. Określenie cech rynkowych ich skal oraz wag
  - 7.2. Określenie trendu zmiany cen spowodowanych upływem czasu
8. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ
  - 8.1. Analiza transakcji uwzględnionych do porównań
  - 8.2. Charakterystyka obiektów wykorzystanych do porównań
  - 8.3. Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu
  - 8.4. Wnioski z dokonanych obliczeń
9. WYCENA GRUNTU ORNEGO
  - 9.1. Określenie cech rynkowych ich skal oraz wag
  - 9.2. Określenie trendu zmiany cen spowodowanych upływem czasu
  - 9.3. Analiza transakcji uwzględnionych do porównań
  - 9.4. Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu
  - 9.5. Wnioski z dokonanych obliczeń
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA
11. ZAŁĄCZNIKI

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	Gmina:	Nielisz
	Obręb:	Kolonia Staw Noakowski
	Działka nr ew.:	714 i 716
	Powierzchnia:	0,05 ha i 0,28 ha
	Rodzaj prawa:	Własność: KW ZA1Z/00114065/1
	Własność:	Gmina Nielisz
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa	Nieruchomości niezabudowane, nieruchomości do zabudowy – dz. nr 714 oraz niezabudowana rolna – dz. nr 716
	Rodzaj użytków:	Br-RII, R II, R IIIa, RIVa, Lzr – RII, Lzr – RIVa,
	Przeznaczenie w mpzp:	Grunt pod zabudowę zagrodową, grunt orny
	Uzbrojenie:	Droga utwardzona
Cel wyceny	Określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości zagrodowej oraz gruntu ornego, w celu <b>ich sprzedaży przez Gminę Nielisz</b> . Wycena dokonana dla aktualnego sposobu ich wykorzystania	
Sposób wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	
Oszacowana wartość nieruchomości	<p style="text-align: center;">Wartość rynkowa nieruchomości gruntowych wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b><u>1/. Dz. nr 714 - 13.800,00 zł</u></b></p> <p>Słownie: trzynaście tysięcy osiemset złotych.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>2/. Dz. nr 716 - 7.240,00 zł</u></b></p> <p>Słownie: siedem tysięcy dwieście czterdzieści złotych.</p>	
Data sporządzenia operatu	27 czerwca 2023 r.	
Opracował	Rzecznik Majątkowy mgr Wacław Gajewski nr upr. 2303	





## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny są nieruchomości niezabudowane oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 714 o pow. 0,05 ha (zagrodowa) oraz nieruchomość gruntowa niezabudowana (rolna) oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 716 o pow. 0,28 ha, stanowiące własność Gminy Nielisz, położone w miejscowości **KOLONIA STAW NOAKOWSKI**, gm. Nielisz, pow. zamojski, woj. lubelskie.

Wyceną objęto prawo własności nieruchomości niezabudowanej nr 714 oraz gruntowej niezabudowanej nr 716, do ustalenia wartości i ceny rynkowej, w celu ich sprzedaży przez Gminę Nielisz.

Przedmiotowe nieruchomości posiadają założoną księgę wieczystą KW Nr ZA1Z/00114065/1, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny obejmuje:

- 1/. działkę nr 714 o pow. 0,05 ha (zagrodowa), położoną w obrębie **KOLONIA STAW NOAKOWSKI**, gm. Nielisz - bez budynku usytuowanego na przedmiotowej działce,
- 2/. działkę nr 716 o pow. 0,28 ha (rolna), położoną w obrębie **KOLONIA STAW NOAKOWSKI**, gm. Nielisz

## 2. CEL WYCENY

Wycenę sporządzono dla potrzeb określenia wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanych (grunt zagrodowo-rolny), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 714 o pow. 0,05 ha oraz nieruchomości gruntowej niezabudowanej (grunt orny), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 716 o pow. 0,28 ha, jako wartości prawa ich własności, **do ich sprzedaży przez Gminę Nielisz.**

## 3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE WYCENY

### 3.1. Zamawiający

Podstawę formalną wyceny stanowi umowa zawarta pomiędzy Wójtem Gminy Nielisz a wykonawcą operatu szacunkowego.

### 3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 344),

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U Nr 207 poz. 2108 i 2109 z późniejszymi zmianami z dnia 14.07.2011 r.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 z późniejszymi zmianami)

### 3.3. Podstawy metodologiczne

- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, wyd. VIII poszerzone Warszawa 2004 r,
- Powszechne Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe ( KSWP) – NI 1 „ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”,
- Powszechne Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe ( KSWP) – KSWP 3 „ operat szacunkowy”,
- M. Prystupa – „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – PFSRM Warszawa 2005,
- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer „ Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” PFSRM Warszawa 2005
- Sabina Żróbek ”Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” Olsztyn 2007

#### a. Źródła danych merytorycznych:

- Wizja lokalna na nieruchomości przeprowadzona w dniu 16.06.2023 r.,
- Wypis z KW ZA1Z/00114065/1,
- Informacja o działkach,
- Mapa ewidencyjna,
- Analiza aktów notarialnych transakcji kupna - sprzedaży gruntów zagrodowo-rolnych oraz gruntów rolnych (grunty orne), na rynku lokalnym gm. Nielisz oraz powiatu zamojskiego,
- informacje uzyskane w biurach obrotu nieruchomościami,
- informacje Zamawiającego,
- informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

### 3.5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny:	<b>27.06.2023 r.</b>
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	27.06.2023 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	16.06.2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	16.06.2023 r.



#### 4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

##### 4.1. Stan prawny

**Właścicielem** nieruchomości położonych w obrębie Kolonia Staw Noakowski tj. działek o nr: 714 i 716 jest **GMINA NIELISZ**

Przedmiotowe nieruchomości posiadają założoną księgę wieczystą: KW ZA1Z/00114065/1, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wg. KW nr ZA1Z/00114065/1

##### **Dział I-O: Oznaczenie nieruchomości**

Położenie - LUBELSKIE, ZAMOJSKI, NIELISZ, KOL. STAW NOAKOWSKI  
Oznaczenie 714, 716  
Sposób korzystania B – GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE, R - GRUNTY ORNE  
Obszar 0,3300 ha

**Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością** - brak wpisu.

**Dział II: Własność:** SKARB PAŃSTWA – STAROSTA ZAMOJSKI

**Dział III: Prawa, Roszczenia i ograniczenia** – brak wpisu

**Dział IV : Hipoteka** – brak wpisów

##### **Dane według ewidencji gruntów**

Województwo : lubelskie  
Powiat: zamojski  
Jednostka ewidencyjna: Nielisz  
Obręb: Kolonia Staw Noakowski  
Jednostka rejestrowa: G.289  
Podmiot ewidencyjny: Gmina Nielisz  
Nr działki: 714, 716  
Opis użytku : grunt rolny zabudowany, grunt orny  
Oznaczenie konturu: Br-RII, R II, IIIa, R IVa, Lzr-R II, Lzr-RIVa  
Pow. działki [ha]: 0,33 ha  
KW Nr ZA1Z/00114065/1

##### **4.2.Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne**

Na podstawie wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 16 czerwca 2023 r. (dokumentacja zdjęciowa) oraz badania mapy sytuacyjnej stwierdzono, że działka **nr 714** położona jest w obrębie Kolonia Staw Noakowski, gm. Nielisz. Najbliższe otoczenie działki stanowią: zwarta



zabudowa zagrodowo-rolna, mieszkaniowa jednorodzinna oraz pola uprawne (obok pola orne kl. II, IIIa, IIIb, IVa). Powyższa nieruchomość stanowi grunt zagrodowy w nieznaczej części zabudowany budynkiem prywatnym (budynek usytuowany na przedmiotowej działce nie stanowi przedmiotu wyceny), aktualnie użytkowany. Działka nr 714 stanowi jedną całość o pow. 0,05 ha. Dojazd do działki drogą utwardzoną, urządzoną asfaltową, wjazd i wyjazd na działkę bezpośrednio z w/w drogi. Teren wycenianej nieruchomości stanowi grunt równy, płaski, zarówno w stosunku do drogi jak i nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących, podczas oględzin stwierdzono, iż nie występują czynniki negatywne utrudniające lub uniemożliwiające prawidłowe korzystanie z gruntu jak i jego przyszłą zabudowę czy rozbudowę, przedmiotowa nieruchomość jest dość atrakcyjna lecz mała powierzchniowo. Nieruchomość posiada nieregularny kształt zbliżony do prostokąta. Powyższa nieruchomość usytuowana jest przy szlaku komunikacyjnym do miejscowości gminnej Nielisz.

Działka nr 716 położona jest w obrębie Kolonia Staw Noakowski, najbliższe otoczenie działki stanowią: zabudowa zagrodowo-rolna oraz pola uprawne (obok pola orne kl. II, IIIa, IIIb, IVa). Działka nr 716 stanowi jedną całość o pow. 0,2800 ha. Przedmiotowa nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojazd do działki (pola) możliwy jest przez działki bezpośrednio z nią sąsiadujące (m.in. dz. nr 714). Powyższa nieruchomość stanowi grunt orny (pole uprawne) zaużytkowana i zagospodarowana. Teren wycenianej nieruchomości stanowi grunt dość równy lecz wąski. Na gruncie nie występują czynniki negatywne utrudniające lub uniemożliwiające prawidłowe korzystanie z gruntu jako pola ornego, działka aktualnie jest użytkowana i zagospodarowana tj. prowadzone są zabiegi pielęgnacyjne polegające na nawożeniu i obsiewaniu gruntu utrzymujące go w dobrej kulturze ornej, klasa bonitacyjna dobra. Nieruchomość posiada regularny kształt zbliżony do foremnego prostokąta. Na powyższej nieruchomości w części końcowej teren zakrzaczony i zadrzewiony (samosiew).

Obecnie obserwuje się ustabilizowany poziom cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę zagrodowo rolną i uprawy rolne. Nieruchomość z małą i średnią powierzchnią jako całość działki gruntu niezabudowanego.

Przedmiot wyceny stanowi teren pod przyszłą zabudowę zagrodowo rolną jako nieruchomość gruntowa nie zabudowana bez składników budowlanych.

Przedmiot wyceny stanowi też teren rolny jako nieruchomość gruntowa nie zabudowana bez innych składników.

## **5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Gmina Nielisz nie posiada aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych nieruchomości. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą NR VIII/48/2003 Rady Gminy Nielisz z dnia 28 listopada 2003 r., działka nr 714, położona w obrębie Kolonia Staw Noakowski, przeznaczona jest pod zabudowę zagrodowo rolną, natomiast działka nr 716 położona j.w. przeznaczona jest pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (uprawy rolne).



## 6.SPOSÓB WYCENY

### 6.1.Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Wartość gruntu oszacowano w **podejściu porównawczym**, metodą porównania parami, gdyż istnieje możliwość porównania go z podobnymi obiektami na rynku w obrocie gruntami podobnymi do nieruchomości wycenianej, przeznaczonej pod uprawy rolne, skorygowanej i ustalonej ze względu na cechy tej nieruchomości w szczególności:

- aktualny stan i sposób użytkowania,
- stan zagospodarowania.

### USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi:

Art. 150. 1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej,
- 2) określenia wartości odtworzeniowej,
- 3) ustalenia wartości katastralnej,

Art. 150.2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być, przedmiotem obrotu.

Art. 151.1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

### 6.2. Wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania:

USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi:

Podejście porównawcze (art. 153.1) polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek wpływu czasu.

Art. 154. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcje wyznaczona dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy. Należy wziąć pod uwagę następujące czynniki:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym,
- stan jej zagospodarowania,
- dostępność informacji o cenach transakcyjnych,
- informacje uzyskane od zleceniodawcy,

**ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 21 września 2004r.**, w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami)

§ 4.1 Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cech nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

#### **METODA PORÓWNYWANIA PARAMI.**

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości w oparciu o analizę transakcji rynkowych nieruchomości porównywalnych (podobnych), które były przedmiotem obrotu rynkowego w badanym okresie i porównywaniu ich z nieruchomością szacowaną pod względem cech różniących te nieruchomości.

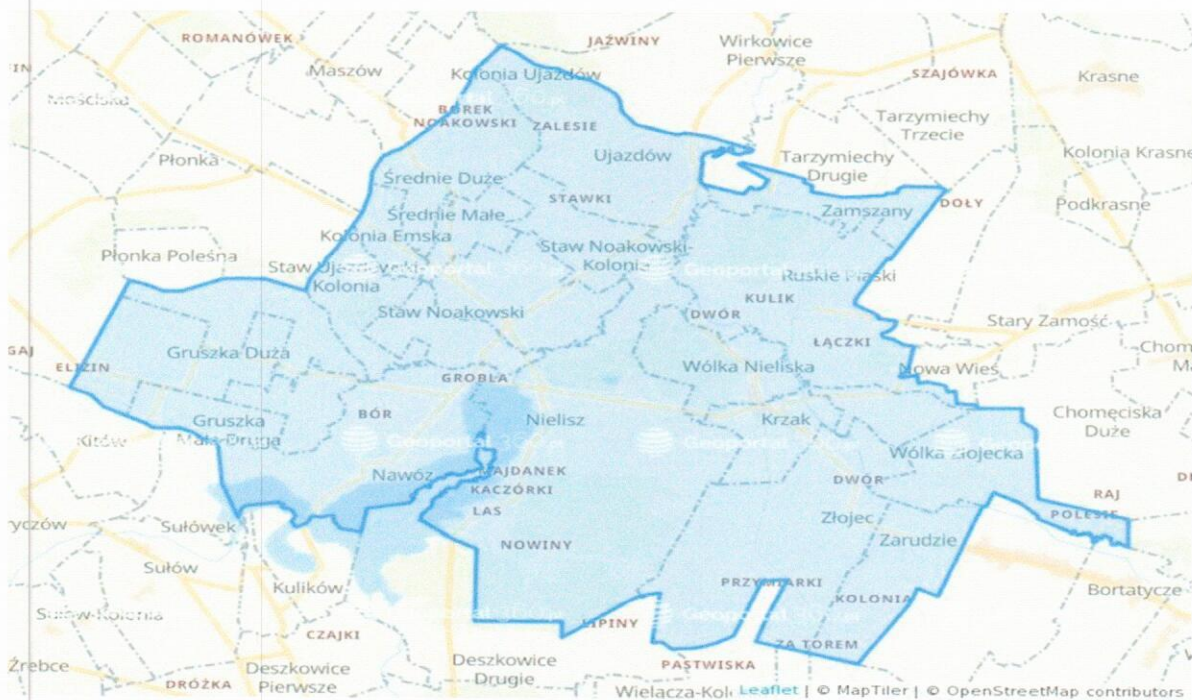
## **7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU**

### ***Gmina Nielisz***

Gmina Nielisz leży w województwie lubelskim w północnej części powiatu zamojskiego. Sąsiaduje z gminą Sułów od południowego zachodu, od północnego zachodu z gminą Rudnik, Izbicą od północy, gminą Stary Zamość od strony wschodniej i Szczepieszynem od południa. Oddalona o 20 km od miasta Zamościa - siedziby powiatu, 80 km od miasta Lublina - siedziby województwa. Powierzchnia Gminy Nielisz wynosi 11 316 ha tj. 113 km<sup>2</sup>. Pod względem powierzchni zajmuje 9 miejsce w powiecie zamojskim, stanowiąc 1.62% powierzchni województwa. Gmina podzielona jest terytorialnie na 22 miejscowości, licząc 5963 mieszkańców. Największą miejscowością pod względem liczby



ludności jest Nielisz, główny ośrodek gminy - siedziba władz gminnych. Znaczącą, a zarazem największą liczbę w społeczeństwie stanowią ludzie w wieku produkcyjnym w liczbie 3369 mieszkańców, których wiek wynosi 40 - 50 lat. Gmina przyciąga turystów pięknym położeniem. Naturalne źródła wodne oraz zbiornik retencyjno - rekreacyjny o powierzchni 940 ha z elektrownią wodną 450 kW, to prawdziwy raj dla wędkarzy i spragnionym wypoczynku nad wodą rodzin. Teren wokół zbiornika wodnego jest w trakcie zagospodarowywania. Będzie to miejsce wypoczynku i rekreacji dla turystów z całej Polski.



## Gospodarka

Gmina Nielisz jest gminą typowo rolniczą, niektórzy z rolników prowadzą działalność agroturystyczną. Na terenie gminy działają małe zakłady produkcyjne i usługowe dające zatrudnienie miejscowej ludności. Do najbardziej znanych należą: gorzelnia w Ruskich Piaskach, piekarnia w Nieliszu, Bank Spółdzielczy w Nieliszu z/s w Stawie Noakowskim. W Gminie Nielisz zrzeszonych jest wiele organizacji kulturalnych, jak również służących społeczeństwu. Wiele satysfakcji przynoszą wspólne działania kobiet wiejskich działających w Kołach Gospodyń Wiejskich. Takich Kół na terenie gminy działa 12. Uczestniczą czynnie we wszystkich organizowanych imprezach kulturalnych w gminie, a także w powiecie, niekiedy prezentują się dalszej publiczności. Do takich należą " Nawozianki " z Nawoza, " Zarudzianki " z Zarudzia, " Jagodzianki " z Nielisza, " Ujazdowianki " z Ujazdowa. Gmina posiada Jednostki Ochotniczych Straży Pożarnych, działających w trzynastu miejscowościach. Oprócz czynnej służby strażacy sprawdzają swoją sprawność na corocznych zawodach strażackich, a najlepsi reprezentują gminę na szczeblach powiatu i województwa. Gmina Nielisz jest gminą sąsiadującą bezpośrednio z gm. Sułów oraz gm. Stary Zamość, Izbica i Rudnik.



### Dla potrzeb wyceny określono:

- rodzaj rynku: lokalny rynek obrotu gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną
- obszar: teren gminy Nielisz i powiatu zamojskiego
- okres badania cen: 2020 - 2023 r.

Poniżej zestawiono transakcje nieruchomości podobnych do wycenianej.

Tabela nr 1

Lp.	Data transakcji	Rep.	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Położenie Obręb	Przeznaczenie w planie
1	25.07.2022	2877/2022	3037	50.000,00	16,46	Sułów	Zagr.
2	19.12.2022	5933/2022	854	11.125,35	13,03	Bodaczów	j.w.
3	21.11.2022	4342/2022	1898	30.000,00	15,81	Niedzieliska	j.w.
4	02.02.2022	722/2022	4464	90.000,00	20,16	Nielisz	Mieszk- jedn.
5	22.10.2021	8835/2021	3230	90.000,00	27,86	Przedmieście Zamojskie	j.w.
6	31.07.2020	3232/2020	2000	45.000,00	22,50	Wólka Nieliska	j.w.
7	03.06.2020	2898/2020	2500	50.000,00	20,00	Nielisz	j.w.
8	16.09.2020	6255/2020	1078	30.000,00	27,83	Szczebrzeszyn ul. Sadowa	j.w.

### 7.1. Określenie cech rynkowych ich skal oraz wag

Na podstawie własnej analizy transakcji zawartych w analizowanym okresie oraz uwzględniając informacje z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny.

#### Cechy rynkowe i ich wagi dla określonego rynku są następujące:

1. Położenie gruntów 35%
2. Dojazd do nieruchomości 30%
3. Wielkość i kształt nieruchomości 20%
4. Sąsiedztwo i otoczenie 15%



Powyższy stan przedstawiono poniższej tabeli.

Tabela nr 2

Lp.	CECHA RYNKOWA	OCENA	OPIS
1	Położenie, otoczenie, sąsiedztwo, dostępność komunikacyjna	B. dobre	Strefa: centrum miejscowości, bardzo dobry dostęp do komunikacji, obiektów spożywczo-usługowych. Nieruchomość przy głównych arteriach komunikacyjnych
		Dobre	Strefa od 0,5 - do 3,5 km od centrum miejscowości, bardzo dobry dostęp do komunikacji, obiektów spożywczo -usługowych, Nieruchomość nieco oddalona od arterii komunikacyjnych
		Średnie	Strefa powyżej 3,5 km od centrum miejscowości, dobry dostęp do komunikacji, obiektów spożywczo-usługowych, Nieruchomość oddalona od arterii komunikacyjnych
2	Dojazd do nieruchomości	B. dobry	Dojazd o nawierzchni utwardzonej asfaltowej lub kostki brukowej bezpośredni wjazd na działkę
		Dobry	Dojazd z drogi o nawierzchni utwardzonej, asfaltowej po remoncie lub do remontu
		Średni	Dojazd z drogi o nawierzchni utwardzonej żwirem, kamieniem lub płytami betonowymi
3	Wielkość i kształt nieruchomości	B. dobra	Powierzchnia od 500 – 3500 m <sup>2</sup>
		Dobra	Powierzchnia od 3500 do 5000 m <sup>2</sup>
		Średnia	Powierzchnia powyżej 5000 m <sup>2</sup>
4	Sąsiedztwo i otoczenie	B. Dobre	Zadbana okolica, w pobliżu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowo rolna, sąsiedztwo nie uciążliwe,
		Dobre	Zadbana okolica, w pobliżu zabudowa zagrodowo – rolna i letniskowa, sąsiedztwo nieuciążliwe
		średnie	Zadbana okolica, w pobliżu pojedyncza zabudowa zagrodowo - rolna, sąsiedztwo nieuciążliwe

## 7.2. Określenie trendu zmiany cen spowodowanych upływem czasu.

$$C_z = C \times (1 + r_t \times t)$$

gdzie:

$C_z$  – cena transakcyjna zaktualizowana na datę wyceny,

$C$  – cena transakcyjna,

$r_t$  – współczynnik zmiany cen, zapisany w postaci dziesiętnej (trend czasowy  $T_r$ ),

$t$  – ilość jednostek czasu (miesiące).

## Wyliczenie wskaźnika trendu miesięcznego zmiany cen

W ostatnim czasie nie zanotowano znacznego wzrostu cen, stwierdzono stabilizację cen nieruchomości pochodzących z rynku wtórnego, z tego powodu odstępuje od ustalenia trendu czasowego i sprowadzania cen transakcyjnych na datę wyceny.

Na podstawie powyższych obliczeń przyjęto ogólny wskaźnik trendu miesięcznego zmiany cen w badanym okresie na poziomie 0,00%.

W poniżej tabeli zestawiono zaktualizowane transakcje nieruchomości podobnych.

Tabela nr 3

Lp.	Data transakcji	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Położenie, Lokalizacja	Cena zaktualizowana [zł/m <sup>2</sup> ]
1	25.07.2022	3037	50.000,00	16,46	Sułów	16,46
2	19.12.2022	854	11.125,35	13,03	Bodaczów	13,03
3	21.11.2022	1898	30.000,00	15,81	Niedzieliska	15,81
4	02.02.2022	4464	90.000,00	20,16	Nielisz	20,16
5	22.10.2021	3230	90.000,00	27,86	Przedmieście Zamojskie	27,86
6	31.07.2020	2000	45.000,00	22,50	Wólka Nieliska	22,50
7	03.06.2020	2500	50.000,00	20,00	Nielisz	20,00
8	16.09.2020	1078	30.000,00	27,83	Szczebrzeszyn ul. Sadowa	27,83
<b>Cena minimalna</b>						<b>13,03</b>
<b>Cena maksymalna</b>						<b>27,86</b>

## 8. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

### 8.1. Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

W zbiorze tym określono (ceny po zaktualizowaniu):

- cenę minimalną  $C_{min} = 13,03 \text{ zł/m}^2$
- cenę maksymalną  $C_{max} = 27,86 \text{ zł/m}^2$
- $\Delta c = 14,83 \text{ zł/m}^2$

Określenie zakresu kwotowego cech rynkowych:

1.  $35\% \text{ z } \Delta C = 14,83 \cdot 0,35 = 5,19 \text{ zł/m}^2$
2.  $30\% \text{ z } \Delta C = 14,83 \cdot 0,30 = 4,45 \text{ zł/m}^2$
3.  $20\% \text{ z } \Delta C = 14,83 \cdot 0,20 = 2,96 \text{ zł/m}^2$
4.  $15\% \text{ z } \Delta C = 14,83 \cdot 0,15 = 2,22 \text{ zł/m}^2$



Poniżej przedstawiono obliczone zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych:

Tabela nr 4

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Położenie gruntów	35	5,19
2	Dojazd do nieruchomości	30	4,45
3	Wielkość i kształt nieruchomości	20	2,96
4	Sąsiedztwo i otoczenie	15	2,22
	Σ	100	14,83

Spośród 8 transakcji rynkowych na badanym terenie, przeprowadzonych w 2022 - 2020 r., do porównań wybrano 3 najbardziej porównywalne do gruntów wycenianych.

#### Charakterystyka obiektów wykorzystanych do porównań

##### Obiekt nr 1 (poz.4)

Cena 1m<sup>2</sup> = 20,16 zł

##### Obiekt nr 2 (poz.5)

Cena 1m<sup>2</sup> = 27,86zł

##### Obiekt nr 3 (poz.6)

Cena 1m<sup>2</sup> = 22,50 zł

Charakterystyka szacowanego obiektu i obiektów przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Tabela nr 5

Lp.	Cechy rynkowe	Obiekt wyceniany	Obiekt 1	Obiekt 2	Obiekt 3
1	Położenie gruntów	B. Dobre	Dobre	B. Dobre	Dobre
2	Dojazd do nieruchomości	B. Dobry	Dobry	B. Dobry	Dobry
3	Wielkość i kształt nieruchomości	B. Dobry	Dobry	B. Dobry	B. Dobry
4	Sąsiedztwo i otoczenie	B. Dobre	Dobre	B. Dobre	B. Dobre

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Poprawki [zł/m <sup>2</sup> ]		
				Obiekt 1	Obiekt 2	Obiekt 3
1	Położenie gruntów	35	5,19	+2,60	0	+2,60
2	Dojazd do nieruchomości	30	4,45	+2,23	0	+2,23
3	Wielkość i kształt nieruchomości	25	2,96	+1,48	0	0
4	Sąsiedztwo i otoczenie	10	2,22	+1,11	0	0
Razem poprawki		100	14,83	<b>+ 7,42</b>	<b>0</b>	<b>+ 4,83</b>
Cena 1 m2 przed skorygowaniem				20,16	27,86	22,50
Cena 1 m2 po skorygowaniu				<b>27,58</b>	<b>27,86</b>	<b>27,33</b>

Ustalenie wartości nieruchomości w zależności od ceny nieruchomości sprzedanych oraz różnic pomiędzy cechami w każdej parze porównawczej. Wartość, którą ustalono po analizie porównawczej dla poszczególnych par, jest funkcją sumy różnic (poprawek) pomiędzy cechami porównawczymi, wagą poszczególnych cech oraz ceną obiektów, które posłużyły jako wzorzec porównawczy.

Ostateczną wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości gruntowej (zagrodowo - rolnej) obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w trzech parach porównawczych:

$$W = \frac{27,58 + 27,86 + 27,33}{3} = 27,59 \text{ zł/m}^2$$

#### 8.4. Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu.

Dz. Nr 714 – pow. 0,05 ha – 500 m<sup>2</sup> - Br R II

$$27,59 \text{ zł/m}^2 \times 500 \text{ m}^2 = 13.795,00 \text{ zł}$$

**Przyjęto: 13.800,00 zł.**

Słownie: trzynaście tysięcy osiemset złotych.



## 8.5. Wnioski z dokonanych obliczeń.

- Wartość rynkową gruntu oszacowano na podstawie analizy i w odniesieniu do rynku lokalnego
- Oszacowana wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości gruntowej, jako prawa własności na poziomie ww. cen – mieści się w przedziale cen zbywanych nieruchomości na rynku lokalnym o podobnym położeniu i strukturze.
- Określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej stanowi jej najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w obrocie rynkowym.

## 9. WYCENA GRUNTU ORNEGO

Dla potrzeb wyceny określono:

- rodzaj rynku: lokalny rynek obrotu gruntami niezabudowanymi, rolnymi (grunty orne)
- obszar: teren gminy Nielisz, gm. Sułów
- okres badania cen: 2021 – 2023 r.

Analizując rynek lokalny można stwierdzić, że najwięcej transakcji rynkowych dotyczyło obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod uprawy rolne,

- obrót nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod uprawy rolne w latach 2017 – 2019 r. na terenie gminy Nielisz był dobrze rozwinięty i wynosił kilkanaście transakcji rocznie, w kolejnych latach 2020 – 2021 r. rynek wykazywał stagnację i kształtował się na porównywalnym poziomie jak opisano powyżej. Po odrzuceniu transakcji skrajnych i w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji na rynku lokalnym gm. Nielisz wybrano nieruchomości najbardziej porównywalne do nieruchomości wycenianej,
- podaż w analizowanym okresie 2022-2023 jest zdecydowanie większa, co spowodowane jest coraz mniejszym zasobem gruntów rolnych przeznaczonych na sprzedaż,
- ceny gruntów przeznaczonych pod uprawy rolne w gm. Nielisz, kształtowały się na poziomie **od 24.390,24 – 36.603,22 zł/ha.**

Na terenie gminy Nielisz obserwuje się w ostatnich okresach ustabilizowany rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi podobnymi do nieruchomości wycenianej - działek niezabudowanych przeznaczonych pod rolniczą przestrzeń produkcyjną – uprawy rolne.

Znaczne powodzenie i priorytet przy sprzedaży posiadają nieruchomości rolne usytuowane i położone w centralnych miejscach gminy, głównych trasach oraz dobrej sieci komunikacyjnej.

Wyceniana nieruchomość spełnia w/w wymagania rynku, gdyż ze względu na usytuowanie, (nie posiada dostęp do drogi) oraz brak innych czynników utrudniających jej dalsze wykorzystywanie, blisko zabudowa zagrodowa, jest dość atrakcyjna lecz wąska.

## Zestawienie nieruchomości porównawczych.

Zestawiono transakcje nieruchomości podobnych do wycenianej na określonym obszarze.

Tabela 1

Lp.	Data transakcji	Rep.	Pow. [ha]	Cena transakcyjna	Cena jednostkowa [zł/ha]	Położenie Obręb
1	14.02.2023	1058/2023	0,2200	6.000,00	27.272,73	Krzak
2	30.01.2023	134/2023	0,8200	20.000,00	24.390,24	Kol. Staw Ujazdowski
3	24.10.2022	7506/2022	1,2529	34.000,00	27.137,04	Wólka Złojcka
4	14.10.2022	2456/2022	0,5400	14.000,00	25.925,93	Kol. Emska
5	13.04.2022	1814/2022	0,8059	25.000,00	31.021,22	Nawóz
6	15.03.2022	1989/2022	1,0300	34.000,00	33.009,71	Wólka Złojcka
7	14.04.2022	2946/2022	1,0884	35.000,00	32.157,30	Sułówek
8	12.01.2022	116/2022	1,0928	40.000,00	36.603,22	Michalów
9	21.10.2021	8826/2021	0,7970	25.000,00	31.367,63	Sułów
<b>Cena minimalna</b>					<b>24.390,24</b>	
<b>Cena maksymalna</b>					<b>36.603,22</b>	

### 9.1. Określenie cech rynkowych ich skal oraz wag

Na podstawie własnej analizy transakcji zawartych w analizowanym okresie oraz uwzględniając informacje z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny.

#### Cechy rynkowe i ich wagi dla określonego rynku są następujące:

- |   |     |
|---|-----|
| 1. Położenie gruntów                    | 35% |
| 2. Droga dojazdowa                      | 15% |
| 3. Rozłóg, kształt i wielkość kompleksu | 25% |
| 4. Sąsiedztwo i otoczenie               | 15% |
| 5. Poziom kultury rolnej                | 10% |



Poniższa tabela przedstawia określenie cech rynkowych

Tabela 2

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Położenie gruntów	B. Dobre	Położenie w atrakcyjnym usytuowaniu osady, w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy zagrodowo rolnej
	Dobre	Położenie w atrakcyjnym usytuowaniu osady, w bezpośrednim sąsiedztwie pojedynczej zabudowy
	Przeciętne	Położenie atrakcyjne nieruchomości oddalona od zabudowy zagrodowo rolnej powyżej 1,0 km
Droga dojazdowa	B. dobra	Droga, urządzona i utwardzona asfaltowa
	Dobra	Droga częściowo urządzona i utwardzona – kamieniem lub żwirem
	Przeciętna	Droga lub gruntowa lub jej brak
Rozłóg, kształt i wielkość kompleksów	B. Dobry	Kształt regularny, powierzchnia powyżej 1,0 ha
	Dobry	Kształt regularny, powierzchnia od 0,50 do 1,0 ha
	Przeciętny	Kształt nieregularny, powierzchnia poniżej 0,50 ha
sąsiedztwo i otoczenie	B. Dobre	Zadbana okolica, w pobliżu zwarta zabudowa zagrodowo rolna i mieszkaniowa jednorodzinna sąsiedztwo nie uciążliwe,
	Dobre	Zadbana okolica, w pobliżu zabudowa zagrodowo - rolna sąsiedztwo nieuciążliwe
	Przeciętne	Zadbana okolica, zabudowa zagrodowa oddalona do 1,0 km, sąsiedztwo nieuciążliwe
Poziom kultury rolnej	B. Dobry	Regularne i systematyczne nawożenie, systematyczne zabiegi pielęgnacyjne, chemiczne zwalczanie chwastów
	Dobry	Prawidłowe nawożenie, prawidłowe zabiegi pielęgnacyjne i odchwaszczające
	Przeciętny	Brak pielęgnacji

9.2. Określenie trendu zmiany cen spowodowanych upływem czasu.

$$C_z = C \times (1 + r_t \times t)$$

gdzie:  $C_z$  – cena transakcyjna zaktualizowana na datę wyceny,  
 $C$  – cena transakcyjna,  
 $r_t$  – współczynnik zmiany cen, zapisany w postaci dziesiętnej (trend czasowy  $T_r$ ),  
 $t$  – ilość jednostek czasu (miesiące).

### Wyliczenie wskaźnika trendu miesięcznego zmiany cen.

W ostatnim czasie nie zanotowano znacznego wzrostu cen, stwierdzono stabilizację cen nieruchomości pochodzących z rynku wtórnego, z tego powodu odstępuje od ustalenia trendu czasowego i sprowadzania cen transakcyjnych na datę wyceny.

Na podstawie powyższych analizy przyjęto wskaźnik trendu miesięcznego zmiany cen w badanym okresie na poziomie 0,00%.

Poniższa tabela przedstawia nieruchomości podobne do wycenianej po aktualizacji.

Tabela 3

Lp	Data transakcji	Pow. [ha]	Cena transakcyjna	Cena jednostkowa [zł/ha]	Położenie Obręb	Zaktualizowana cena
1	14.02.2023	0,2200	6.000,00	27.272,73	Krzak	27.272,73
<b>2</b>	<b>30.01.2023</b>	<b>0,8200</b>	<b>20.000,00</b>	<b>24.390,24</b>	<b>Kol. Staw Ujazdowski</b>	<b>24.390,24</b>
3	24.10.2022	1,2529	34.000,00	27.137,04	Wólka Złojcka	27.137,04
4	14.10.2022	0,5400	14.000,00	25.925,93	Kol. Emska	25.925,93
5	13.04.2022	0,8059	25.000,00	31.021,22	Nawóz	31.021,22
6	15.03.2022	1,0300	34.000,00	33.009,71	Wólka Złojcka	33.009,71
7	14.04.2022	1,0884	35.000,00	32.157,30	Sułówek	32.157,30
<b>8</b>	<b>12.01.2022</b>	<b>1,0928</b>	<b>40.000,00</b>	<b>36.603,22</b>	<b>Michalów</b>	<b>36.603,22</b>
9	21.10.2021	0,7970	25.000,00	31.367,63	Sułów	31.367,63
<b>Cena minimalna</b>						<b>24.390,24</b>
<b>Cena maksymalna</b>						<b>36.603,22</b>

### 9.3. Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

W zbiorze tym określono (ceny po zaktualizowaniu):

- cenę minimalną  $C_{min} = 24.390,24$  zł/ha

- cenę maksymalną  $C_{max} = 36.603,22$  zł/ha

-  $\Delta c = 36.603,22$  zł/ha -  $24.390,24$  zł/ha = **12.212,98** zł/ha



Określenie zakresu kwotowego cech rynkowych:

1. 35% z  $\Delta C = 12.212,98 \cdot 0,35 = 4.274,54$  zł/ha
2. 15% z  $\Delta C = 12.212,98 \cdot 0,15 = 1.831,94$  zł/ha
3. 25% z  $\Delta C = 12.212,98 \cdot 0,25 = 3.053,25$  zł/ha
4. 15% z  $\Delta C = 12.212,98 \cdot 0,15 = 1.831,94$  zł/ha
5. 10% z  $\Delta C = 12.212,98 \cdot 0,10 = 1.221,30$  zł/ha

Poniżej przedstawiono obliczone zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych:

Tabela 4

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/ha]
1	Położenie gruntów	35	4.274,54
2	Droga dojazdowa	15	1.831,94
3	Rozłóg, kształt i wielkość kompleksów	25	3.053,25
4	Sąsiedztwo i otoczenie	15	1.831,94
5	Poziom kultury rolnej	10	1.221,30
	$\Sigma$	100	12.212,98

Do porównań wybrano 3 najbardziej porównywalne do gruntów wycenianych o nr: 1, 2 i 4.

Charakterystyka szacowanego obiektu i obiektów przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych.

Tabela 5

Lp.	Cechy rynkowe	Obiekt wyceniany	Obiekt 1	Obiekt 2	Obiekt 3
1	Położenie gruntów	B. Dobre	B. Dobre	Dobre	Dobre
2	Droga dojazdowa	Przeciętna	Dobra	Przeciętna	Dobra
3	Rozłóg, kształt i wielkość kompleksów	Przeciętny	Przeciętny	Dobry	Dobry
4	Sąsiedztwo i otoczenie	B. Dobre	B. Dobre	Dobre	Dobre
5	Poziom kultury rolnej	Dobry	B. Dobry	Dobry	B. Dobry

## 9.5. Wnioski z dokonanych obliczeń

- Wartość rynkową oszacowano na podstawie analizy i w odniesieniu do rynku lokalnego,
- Określona wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w obrocie rynkowym.

## 10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Zgodnie ze Standardem II.1. p. 3.4. udostępnianie danych zawartych w tym opracowaniu osobom trzecim może mieć miejsce tylko wówczas, gdy przepis prawa tego wymaga, jeśli żąda tego sąd, lub inny właściwy organ.
- Zgodnie ze Standardem II.7 p. 2.9 informacje o cenach kupna – sprzedaży powinny pochodzić z aktów notarialnych – przyjął akty notarialne transakcji kupna sprzedaży zaistniałych na rynku lokalnym gminy Nielisz i powiatu zamojskiego,
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji,
- Nie może on być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie,
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez Zamawiającego dokumenty i materiały,
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego,
- Operat szacunkowy jest ważny 12 miesięcy,
- Wartość szacunkowa ww. gruntów nie zawiera podatku VAT.

## 11. ZAŁĄCZNIKI

- Wypis z KW ZA1Z/00114065/1,
- Informacja o działkach,
- Mapa ewidencyjna,
- Dokumentacja fotograficzna.

Opracował:



Zamość, dnia 27 czerwca 2023 r.